



# AUGENWEID

## NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN IN OBERWIL-LIELI

STUDIENAUFTRAG

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

**prorealis**  
immobilien

plan  
zeit



<b>Einleitung</b>	5
<b>Ausgangslage</b>	6
Porträt Gemeinde Oberwil-Lieli	6
Perimeter und Umgebung	6
Wettbewerbsaufgabe	6
Ziele des Projektwettbewerbs	6
Wohnungen im gehobenen Segment	7
Porträt prorealis Immobilien	7
<b>Verfahren</b>	8
<b>Teilnehmerinnen und Teilnehmer</b>	8
<b>Beurteilungsgremium</b>	8
<b>Vorprüfung</b>	9
<b>Beurteilung</b>	9
<b>Schlussfolgerungen und Empfehlung</b>	10-11
<b>Genehmigung</b>	12
<b>Projektverfassende</b>	13
<b>Projekte</b>	15-53

# Impressum

Herausgeberin:

prorealis immobilien

Inhalt/Redaktion:

Britta Bökenkamp, planzeit GmbH

Ina Hirschbiel Schmid, planzeit GmbH

Martin Schmid, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Bezugsquelle:

prorealis immobilien

Zürich, 16. Mai 2012

# Einleitung

Oberwil-Lieli ist eine der Gemeinden im Einzugsgebiet von Zürich, die mit ihrer landschaftlich schönen und sonnigen Lage, ihrer Nähe zur Stadt und dem niedrigen Steuerfuss attraktive Voraussetzungen für einen Wohnort bietet.

Die Prorealis AG hat aus diesem Grund das rund 3 200 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück im Ortsteil Augenweid erworben, um dort acht Eigentumswohnungen für gehobene Ansprüche in grüner Umgebung zu erstellen. Dabei soll grosser Wert auf hohe architektonische und ortsbauliche Qualität gelegt werden. Bereits dem Ankommen an der neuen Adresse soll ein besonderer Stellenwert beigemessen werden. Die Identität der Überbauung sowie die Wahrung der Privatsphäre in den einzelnen Wohnungen sind weitere wichtige Themen.

Um ein Projekt zu erhalten, welches diese Anforderungen bestmöglichst erfüllt, hatte sich die Bauherrschaft entschieden, einen Studienauftrag zu lancieren.

# Ausgangslage

## Porträt der Gemeinde

Die rund 2 100 Einwohner zählende Gemeinde Oberwil-Lieli liegt südwestlich von Zürich im Kanton Aargau und ist Teil des Bezirks Bremgarten, der als Kelleramt bezeichnet wird. Oberwil-Lieli liegt – hoch über dem Reusstal – an einem sonnigen Hang des Holzbirrlibergs, inmitten eines Naherholungsgebietes mit schöner Fernsicht in die Alpen. Eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Nahverkehr, umfassende Infrastruktur, ein ausgedehnter Erholungsraum und ein tiefer Steuerfuss von 70% machen Oberwil-Lieli zu einem attraktiven Wohnort. Die Nähe zur Stadt Zürich, mit einer Entfernung von weniger als 12 km, ist für die bauliche Entwicklung seit Mitte der 60er Jahre verantwortlich. Die Einwohnerzahl ist seit 1960 um rund 1 500 gestiegen und wächst weiterhin an. Dennoch hat sich die Gemeinde bislang ihren ländlichen Charakter bewahren können.

Der Ortsteil Oberwil befindet sich im Südwesten des Gemeindegebiets an Hanglage auf 530 m ü. M.. Drei Bäche, die durch tief eingeschnittene Tobel fließen, entwässern die Ebene zur Reuss hin. Fast mit Oberwil zusammengewachsen sind die Siedlungen Buechimoos und Augenweid. Rund ein Kilometer nordöstlich von Oberwil, getrennt durch den Falterhauwald, liegt das Dorf Lieli auf 590 m ü. M. Im Jahr 1908 wurden die Gemeinden Oberwil und Lieli zusammengeschlossen, seit 1984 wird diese Zusammengehörigkeit auch im Namen deutlich.

## Perimeter und Umgebung

Das Grundstück mit der Katasternummer 304 liegt im Ortsteil Oberwil an der Rotzenbühlstrasse und verfügt über eine Grundfläche von 3 255 m<sup>2</sup>. Daher kann der Ausnutzungsbonus einer Arealüberbauung beansprucht werden. Das Grundstück mit einer sanften Hanglage gegen Südwest verfügt über eine schöne, unverbaute Aussicht über das Reusstal und auf den Mutschellen.

Bis vor kurzem war das Grundstück mit einer Sägerei bebaut welche inzwischen abgebrochen wurde. Das ursprüngliche Terrain ist daher auf dem Grundstück nicht mehr erkennbar und die Topografie heute in zwei Stufen terrassiert.

Das Areal bildet sozusagen den Auftakt der Ansiedlung Augenweid, einer lockeren Überbauung vorwiegend von Einfamilienhäusern verschiedenster Generationen, die sich inmitten von Wiesen und Feldern entlang der Augenweidstrasse angesiedelt haben. Westlich des Areals sieht man den Ortsteil Oberwil mit der katholischen Pfarrkirche St. Michael mit ihrem romanischen Kirchturm aus dem 11. Jahrhundert. Er ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Hangaufwärts Richtung Nordosten schaut man auf den Falterhau, ein Waldstück in dem auch das örtliche Schulhaus liegt. Für das Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der Rotzenbühlstrasse sind derzeit fünf Einfamilienhäuser in Planung. Mit einer Bebauung der angrenzenden Wiesen ist in näherer Zukunft nicht zu rechnen, da diese Grundstücke im Zonenplan, wie auch im 2011 verabschiedeten kantonalen Richtplan, als Landwirtschaftsflächen definiert wurden.



## Wettbewerbsaufgabe

An der attraktiven Hanglage sollte eine architektonisch anspruchsvolle Überbauung für gehobene Wohnansprüche geplant werden, welche der Privatsphäre einer jeden Wohnung besondere Beachtung schenkt.

Ein Testprojekt im Vorfeld hatte gezeigt, dass etwa 6-8 Wohnungen erwartet werden können. Der Wohnungsspiegel sollte vor allem 4.5 und 5.5-Zimmer-Wohnungen enthalten. Diese sollten mindestens die Vorgaben des Minergie-Standards erreichen. Eine sorgfältige, qualitativ hochwertige Gestaltung der Aussenräume, sowie eine umsichtige Einordnung in die Umgebung, waren bei der Planung zu beachten. Bereits die Erschliessung über die Zugänge und die Tiefgarage sollten Individualität und ein «Ankommen» vermitteln. Jede Wohnung sollte über differenzierte räumliche Situationen und vielfältige Blickbeziehungen zwischen Innen- und Aussenraum verfügen, sowie einen weiten Ausblick über das Tal gewähren. Insgesamt wurde grosser Wert darauf gelegt, ein energetisch effizientes und in der Materialisierung ökologisch nachhaltiges Gebäude zu erhalten.

## Ziele des Projektwettbewerbs

- Ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitativ hervorragende und zeitgemässe Neubauten, die ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine grosse Privatsphäre bieten.
- Optimale und innovative Wohnungen für Familien, die individuellen Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern oder anderen Haushaltsformen gerecht werden und einen hohen Gebrauchs- und Wohnwert besitzen.
- Attraktive und komfortable Wohnungen für Haushalte ohne Kinder, die von allen Generationen genutzt werden können.
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die eine gute Kosten/ Nutzen-Bilanz aufweisen und einen effizienten Unterhalt gewährleisten.
- Ökologisch nachhaltige Projekte, die den Boden haushälterisch nutzen und mindestens die Vorgaben des Minergie-Standards erreichen.

## Porträt Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist die Prorealis AG. Sie entwickelt Bauprojekte auf treuhänderischer Basis oder auf eigene Rechnung. Im Fokus stehen Standortpotenzial und funktionelle, gestalterische Qualität, verbunden mit wirtschaftlicher Nachhaltigkeit. Die Prorealis AG ist vornehmlich im Wirtschaftsraum Zürich tätig. Die erforderlichen Planungs- Baumanagement-, Verkaufs- respektive Vermietungs- sowie die Bewirtschaftungsleistungen werden mit anerkannten externen Partnern erbracht.

Die Bauten der Prorealis AG entsprechen höchsten ökologischen Massstäben. Die Ziele werden bereits bei der Planung definiert. Eine intelligente Architektur soll zusammen mit einer zeitgemässen Bauweise die graue Energie sowie den Energieverbrauch deutlich reduzieren. Der Vorstandsvorsitzende der Prorealis AG Kurt Balmer ist über seine Tätigkeit im Vorstand der Baugenossenschaft Zurlinden anerkannter Pionier beim Bau von Wohnbauten nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.

# Verfahren, Teilnehmende, Beurteilungsgremium

## Art des Verfahrens

Für die Wahl eines Planungsteams wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt, um Vorschläge für den Neubau von Eigentumswohnungen im gehobenen Segment in Oberwil-Lieli zu erhalten. Es wurden fünf Architekturbüros für die Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Die Teams stellten dem Beurteilungsgremium in einer Präsentation ihre Entwürfe persönlich vor.

## Grundlagen

Der Studienauftrag orientierte sich an der Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 (Ausgabe 2009).

## Entschädigungen

Für feste Entschädigungen stand eine Gesamtsumme von CHF 75 000.--(exkl. MwSt.) zur Verfügung. Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt hat eine feste Entschädigung von CHF 15 000.-- (exkl. MwSt.) erhalten.

## Teilnehmerinnen und Teilnehmer

- Atelier WW, Architekten AG, Zürich
- Endres Architekten AG, Baden
- huggenbergerfries Architekten AG, Zürich
- Peter Kunz Architektur, Winterthur
- wild bär heule architekten ag, Zürich

## Beurteilungsgremium

### Sachgremium:

- Kurt Balmer, Verwaltungsratspräsident Prorealis AG
- Beat Odinga, Beat Odinga AG
- Christoph Emmenegger, Gemeinderat Oberwil-Lieli

### Fachgremium:

- Peter Ess, Architekt Zürich (Vorsitz)
- Zita Cotti, Architektin Zürich
- Wim Eckert, Architekt Zürich
- Elli Mosayebi, Architektin Zürich

### Experten:

- Beat Odinga AG, Kosten

### Vorprüfung und Sekretariat:

- Britta Böenkamp, Architektin, planzeit GmbH
- Martin Schmid, Architekt, planzeit GmbH

## Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung galten die untenstehenden Beurteilungskriterien. Die Reihenfolge entsprach keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

- Ortsbauliche Qualität, Architektur, Aussenraum
- Funktionalität: Gebrauchswert der Anlage, Erschliessung, Raumprogramm, Ambiente
- Gute Voraussetzungen für eine hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

## **Vorprüfung**

Die fünf eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt, folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen  
Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen  
Einhaltung Perimeter  
Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben und baupolizeilichen Vorschriften  
Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität  
Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts  
Konstruktion  
Erschliessung und Parkplätze  
Hindernisfreies Bauen  
Wirtschaftlichkeit  
Nachhaltigkeit

### Beurteilung Wirtschaftlichkeit

Die Ökonomie eines Projektes setzt sich aus verschiedenen quantitativen und qualitativen Faktoren, wie beispielsweise der Adressbildung oder der Qualität der Wohnungen zusammen. Aufgrund der Beurteilung wurde durch den Experten eine Gewichtung der Projekte anhand eines Punktesystems vorgenommen. Es konnte maximal ein Wert von 130 Punkten erreicht werden. Der Durchschnitt aller Projekte lag bei 106.6 Punkte. Die einzelnen Projekte haben in ihrer Beurteilung Werte zwischen 102 und 112 Punkten erhalten. Auf die einzelnen Gewichtungen wird in den Projektbeschrieben nicht weiter eingegangen, da aufgrund der geringen Unterschiede die Ökonomie keinen wesentlichen Faktor für die Beurteilung der Projekte darstellte.

Die Vorprüfung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

## **Beurteilung**

Das Preisgericht tagte am 30. März 2012. Nach einer ersten Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis. Es folgte mit einstimmigem Beschluss dem Antrag der Vorprüfung, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Am Vormittag stellten die fünf Teams dem Beurteilungsgremium in einer Präsentation ihre Entwürfe persönlich vor.

Am Nachmittag wurden die einzelnen Projekte vom Beurteilungsgremium aufgrund der Kriterien eingehend diskutiert. Anschliessend wurden die Projekte bezüglich ihrer konzeptionellen Ansätze verglichen und beurteilt. Im Weiteren wurden Kriterien wie Aussenraum, Zugangssituation, Wohnqualitäten, Adressbildung sowie angenommene Ertragswerte miteinander abgewogen.

Das Projekt «DIAMONDS ARE FOREVER» wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig, unter Berücksichtigung der Empfehlung, zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

# Schlussfolgerungen, Empfehlung

## Schlussfolgerungen

Die Veranstaltung eines Studienauftrages für die Erstellung von Eigentumswohnungen im gehobenen Segment ist generell ein wenig übliches Vorgehen. Es zeigt die Absicht der Bauherrschaft, nicht nur ein attraktives, grosszügiges Wohnungsangebot für eine Käuferschaft im gehobenen Preissegment anzubieten, sondern gleichzeitig einen qualitätsvollen architektonisch/ städtebaulichen Beitrag zum Bauen im ländlichen Raum zu leisten. Die Einmaligkeit des Ortes – der Übergang in den grosszügigen Landschaftsraum, im Anschluss an das Siedlungsgefüge des Ortsteils «Augenweid» – sind dabei die spezielle Herausforderung, die zu lösen war.

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass alle eingeladenen Projektteams die Aufgabe sehr präzise erfasst und in ihren Entwürfen mit unterschiedlichen Betrachtungsschwerpunkten umgesetzt haben und bedankt sich bei allen Projektteams für die qualitätsvollen Projekte und die geleistete Arbeit.

Die maximal zulässige Ausnützung haben alle erreicht und die Investitionskosten bewegen sich im engen Streubereich von lediglich 13%. Dies waren gute Voraussetzungen für eine umfassende Auslegeordnung und Abwägung der verschiedenen Aspekte. Nebst der architektonisch/ städtebaulichen Beurteilung kam der Qualität der angebotenen Wohnungen bezüglich Grosszügigkeit, spezieller Atmosphäre, Ausrichtung zum Landschaftsraum und zur Nachbarschaft, Adressbildung (Ausgestaltung des Zugangsbereichs), Wiedererkennungswert der Gebäude etc. besondere Bedeutung zu. Die einzelnen Aspekte wurden wie folgt diskutiert:

Eingliederung im ortsbaulichen Kontext: Das Quartier Augenweid weist – wie viele ländliche Neubauquartiere – weder charakteristische Strukturmerkmale noch eine erkennbare architektonische Haltung auf, die als Entwurfsgrundlage für eine ergänzende Überbauung dienen könnte. In diesem Dilemma haben sich zwei Projektteams entschieden eine unpräzise, niedrige, eher flächig ausgelegte Überbauung vorzuschlagen, um die Ansammlung unterschiedlicher Architekturen nicht mit weiteren präzisen Gebäuden anzureichern. Drei Teams haben sich entschieden, den Siedlungsrand mit zwei eigenständig durchgestalteten Baukörper abzuschliessen, wobei der Gestaltungsschwer-

punkt im Verweben des Siedlungs- und des Landschaftsraumes gesetzt wurde. Dabei muss in Kauf genommen werden, dass das Quartier mit einer weiteren architektonischen Haltung aufgeladen wird. Obwohl die zugefügten Baukörper aussenräumliche Bezüge, sowohl zum bestehenden Siedlungsgefüge als auch zum Freiraum, herstellen, kann dieses Dilemma nicht gelöst werden.

Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass es mit beiden Entwurfsansätzen nicht gelingt, insgesamt einen massgebenden Beitrag zur architektonischen Stärkung des Quartiers zu leisten. Massstab für die Beurteilung der Projekte bildeten daher die Themen «wie gelingt der Übergang vom Siedlungsgefüge zum Freiraum», «welche Wohnungs- und Aussenraumqualitäten werden den Bewohnerinnen und Bewohnern angeboten» und «entsteht ein Angebot, welches einmalig und unverwechselbar ist und nur mit diesem Ort identifiziert werden kann».

Typologie der Gebäude: In der Diskussion zeigte sich, dass die flächig Gebäudetypologie zum Typus von Reihenhäusern führen, welche auf dem Grundstück einen grossen «Fussabdruck» generieren. Im Extremfall reduziert sich der nicht überbaute Grundstückteil auf den Grenzabstandsbereich. Dadurch verbleibt praktisch kein Spielraum, den attraktiven Freiraum mit der Siedlung räumlich zu verknüpfen. Bezüglich der Wohnungstypologie zeigt sich, dass alle Wohnungen gleich ausgerichtet sind, nämlich Wohnbereich Richtung Südwesten gegen das Alpenpanorama und die Individualräume gegen Nordosten. Dadurch wird die Möglichkeit vergeben, den einzelnen Wohnungen eine mehrseitige Orientierung zu offerieren und innerhalb der Überbauung eine einmalige Situierung zu erzeugen. Aufgrund dieser Beurteilung bevorzugte das Beurteilungsgremium die Typologie der zwei Baukörper. Diese Projekte sind besser in der Lage, ein differenziertes Wohnungsangebot bezüglich Grosszügigkeit, spezieller Atmosphäre, Ausrichtung zum Landschaftsraum und zur Nachbarschaft, Adressbildung und Wiedererkennungswert der Gebäude zu schaffen.

Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass das Projekt «DIAMONDS ARE FOREVER» bezüglich aller Aspekte am meisten überzeugte. Die Einfügung in den Landschaftsraum erfolgt konsequent und schlüssig. Die Wohnungen weisen hohe Individualität auf, nehmen starken Bezug auf den Aussenraum und sind gut auf die verschiedenen angestrebten Zielgruppen ausgerichtet.

Die architektonische Gestaltung führt zu einer hohen Unverwechselbarkeit. Insgesamt werden die Wohnungen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einen hohen Wohnwert und entsprechend eine hohe Marktchance aufweisen.

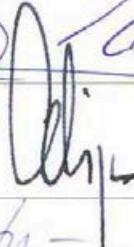
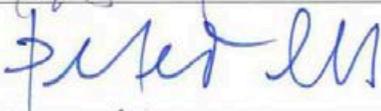
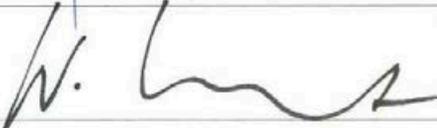
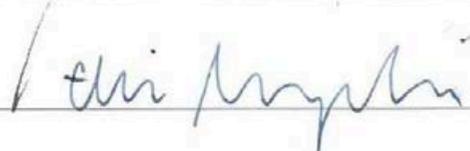
### **Empfehlung**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig das Projekt Nummer 3 «DIAMONDS AR FOREVER» von huggenbergerfries Architekten aus Zürich, unter Berücksichtigung der Projektkritik, zur Weiterbearbeitung.

Dabei ist besonders zu beachten, dass im Rahmen der Projektoptimierung (zum Beispiel bezüglich baurechtlichen Rahmenbedingungen und konstruktiver Optimierung) der skulpturale Charakter des vorliegenden Entwurfes als Grundprinzip nicht verwässert wird.

# Genehmigung

Oberwil-Lieli, 30. März 2012  
Das Beuteilungsremium

Kurt Balmer	
Beat Odlinga	
Christoph Emmenegger	
Peter Ess (Vorsitz)	
Wim Eckert	
Zita Cotti	
Elli Mosayebi	

# Projektverfassende

<b>Projekt 3</b>	<b>DIAMONDS ARE FOREVER</b> (Empfehlung zur Weiterbearbeitung)
Architektur	<b>huggenbergerfries Architekten, Zürich</b>
Projektverfasser	<b>Erika Fries</b>
Mitarbeit	<b>Paolo Giannachi, Kevin Demierre, Pierre Schild</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Robin Winogrand, Zürich</b>
<b>Projekt 1</b>	
Architektur	<b>atelier ww, Zürich</b>
Projektverfasser	<b>Urs Wüst</b>
Mitarbeit	<b>Michael Frey, Walter Wäschle, Martin Danz, Barbara Robrandt, Ricardo Cabrera Nyst</b>
<b>Projekt 2</b>	
Architektur	<b>endres architekten, Baden</b>
Projektverfasser	<b>Thomas Endres</b>
Mitarbeit	<b>Steffen Jesberger, Chiara Tessarollo, Seline Grüter, Matt Middleton</b>

<b>Projekt 4</b>	<b>WEIDTERRASSEN</b>
Architektur	<b>Peter Kunz Architektur, Winterthur</b>
Projektverfasser	<b>Peter Kunz</b>
Mitarbeit	<b>Sebastian Parthier</b>
Landschaftsarchitektur	<b>vetschpartner, Zürich</b> <b>Walter Vetsch, Nils Lüpke</b>
Ingenieure	<b>Raumanzug, Zürich</b> <b>Daniel Gigen, HLK und Bauphysik</b>
<b>Projekt 5</b>	
Architektur	<b>wild bär heule architekten, Zürich</b>
Projektverfasser	<b>Ivar Heule</b>
Mitarbeit	<b>Thomas Hauser, Benjamin Heller</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Hager Partner, Zürich</b>
Ingenieure	<b>BSP-Energie, Zürich</b>



Projekte

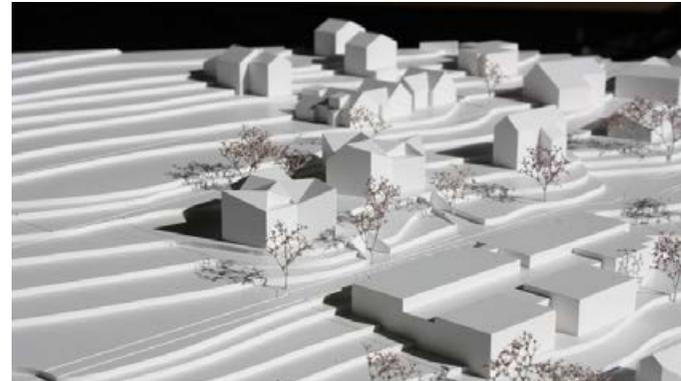
<b>Projekt 3</b>	<b>DIAMONDS ARE FOREVER</b>
Architektur	<b>huggenbergerfries Architekten, Zürich</b>
Projektverfasser	<b>Erika Fries</b>
Mitarbeit	<b>Paolo Giannachi, Kevin Demierre, Pierre Schild</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Robin Winogron, Zürich</b>

Bauen im ländlichen Kontext für eine urbane Klientel birgt architektonische Herausforderungen. Wie verhält sich ein Neubau gegenüber dem zusammengewürfelten «schwierigen Ganzen» in der Streusiedlung am Rand von Zürich? Und wie kann der ambivalente Wunsch einer urbanen Lebensform auf dem Land verwirklicht werden? In dieser Auseinandersetzung haben die Verfasser des Projekts «Diamonds are forever» einen eigenständigen und prägnanten architektonischen Typus entwickelt. Ländliche und urbane Qualitäten verdichten sich dabei zu einem schlüssigen Projekt.

Zwei identische, kompakte und allseitig orientierte Solitäre sind in das leicht abschüssige Terrain gesetzt. Der Aussenraum ist als Teil der umgebenden Topographie konzipiert, so dass sich der Garten zwischen den Häusern mit der malerischen Landschaft der Umgebung nahtlos verbindet. Die im Grundriss Y-förmigen, kompakten Gebäudeformen sind dem Typus des freistehenden Landhauses verpflichtet. Sie sind in der Landschaft verankert und erzeugen von Innen heraus reiche visuelle Bezüge in alle Himmelsrichtungen. Die vorspringenden Gebäudeflügel der Baukörper besitzen ähnliche Abmessungen wie die umliegenden Einfamilienhäuser und sorgen für eine gute kontextuelle Einbettung in Oberwil-Lieli. Die Häuser besitzen eine kristalline, expressive Dachform, welche in den Ansichten steigende und fallende Traufkanten erzeugt. Diese Massnahme lässt die Häuser weniger hoch erscheinen, als dass sie tatsächlich sind.

Zwei separate Eingänge führen über das Strassenniveau in das Untergeschoss der Häuser zu den zentralen Erschliessungskernen und gewährleisten einen verkehrsfreien und privaten Garten. Die Verbindung von Garageneinfahrt und Fussgängerzugang im nördlichen Eingang wird als problematisch eingestuft, hier sind weitere Massnahmen zur Entschärfung erforderlich.

Jedes Haus besitzt vier verschiedene Wohnungstypen, davon haben je zwei direkten Anstoss an den privaten Garten. Die hausnahen Aussenräume sind jeweils in den Vertiefungen zwischen den vorspringenden Gebäudeteilen untergebracht. Die Aussenräume der Erdgeschosswohnungen besitzen dadurch ein schattenspendendes und schützendes Dach, was in der Wohnung des zweiten Geschosses vermisst wird. Problematisch ist auch die Verbindung der Gartenloggia der Maisonette-Wohnung mit dem Gartensitzplatz der Erdgeschosswohnung.

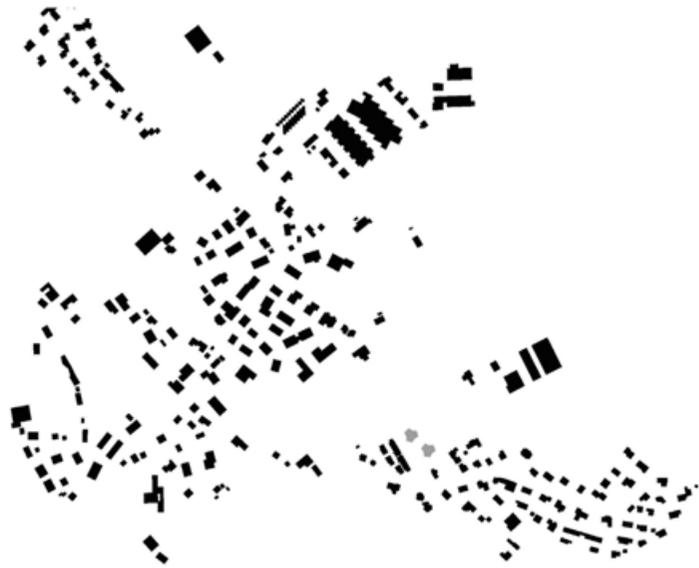


**Modell**

Die Wohnungsgrundrisse überzeugen dank grossem räumlichen Reichtum und besitzen hohes architektonisches Potential. Entlang der Südfassaden wiederholt sich in allen Wohnungen die Raumfolge bestehend aus Küche, Esszimmer und Wohnhalle. Die privaten Zimmer sind im nördlichen Bereich untergebracht. Die fließend verbundenen Raumfiguren versprechen eine Grosszügigkeit, bei einem hohen Grad an räumlicher Differenzierung. Hier liegen die urbanen Qualitäten des Projekts verborgen, welche den zukünftigen Bewohnern ein hohes Mass an Wohnqualität verschaffen. Die grossen Wohnungen unter dem kristallinen Dach im dritten Obergeschoss sind vielversprechend. Ihre räumliche Qualität sollte anhand von Modellen nachgewiesen werden.

Die äussere Erscheinung der Gebäude als monolithische und plastische Körper wird positiv bewertet, die Ausführung in Misapor Dämmbeton hingegen wird als kritisch beurteilt.

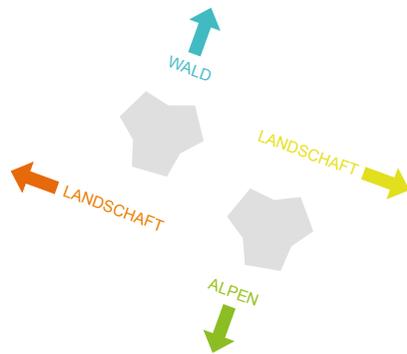
Der Entwurf weist von den städtebaulichen bis zu den innenräumlichen Setzungen grosse Stärken auf. Das ästhetische gleichsam robuste Projekt erfüllt die gestellte Aufgabe auf innovative Art und Weise und stiftet in Oberwil-Lieli ein Stück gewünschter Identität.



Schwarzplan



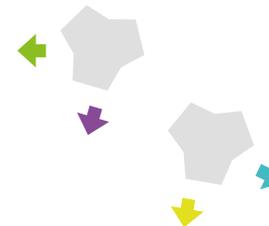
Lageplan 1:2000



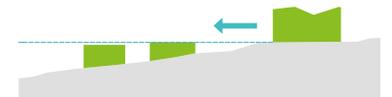
der sternförmige Grundriss  
 gewährt ausgedehnte Aussicht  
 auf Nah und Fern



die gemeinschaftlichen Bereiche  
 der Wohnung haben maximale  
 Ausdehnung zur freien Sicht



die versetzte Anordnung der  
 Gebäudekörper erlaubt beiden  
 Häusern Aussicht in die Weite

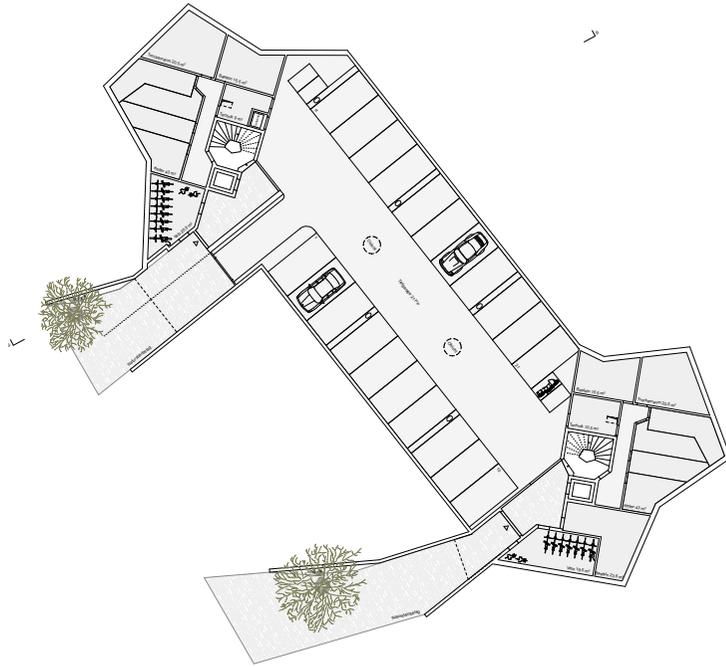


die Setzung auf der Geländekante  
 ermöglicht freien Blick über die  
 Nachbarbauten hinweg

Schemazeichnungen



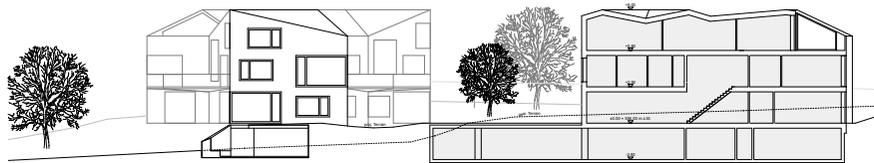
Visualisierung Aussenansicht von Südost



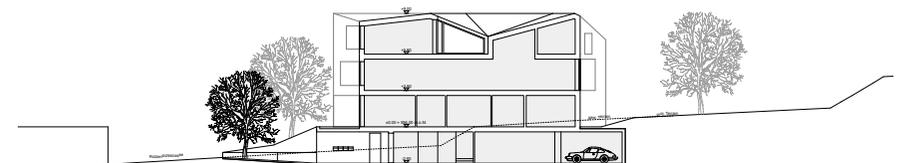
Grundriss Tiefgarage 1:600



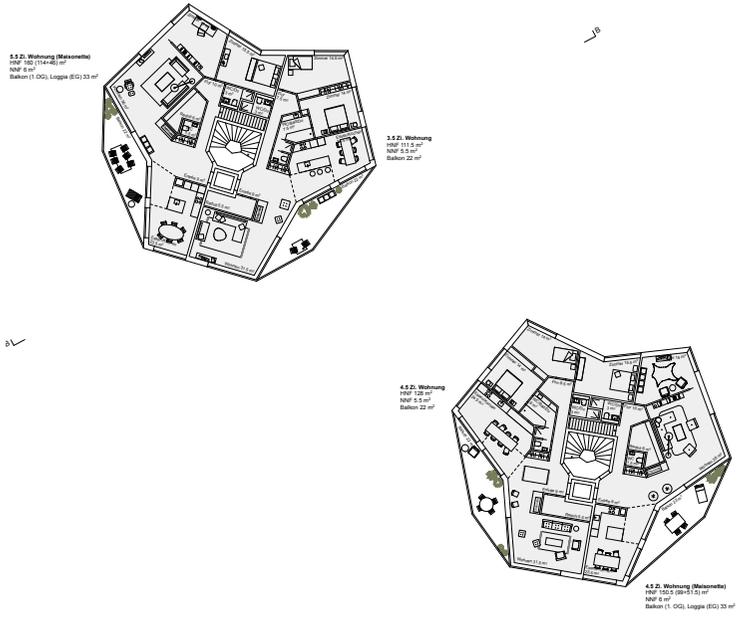
Grundriss Erdgeschoss 1:600



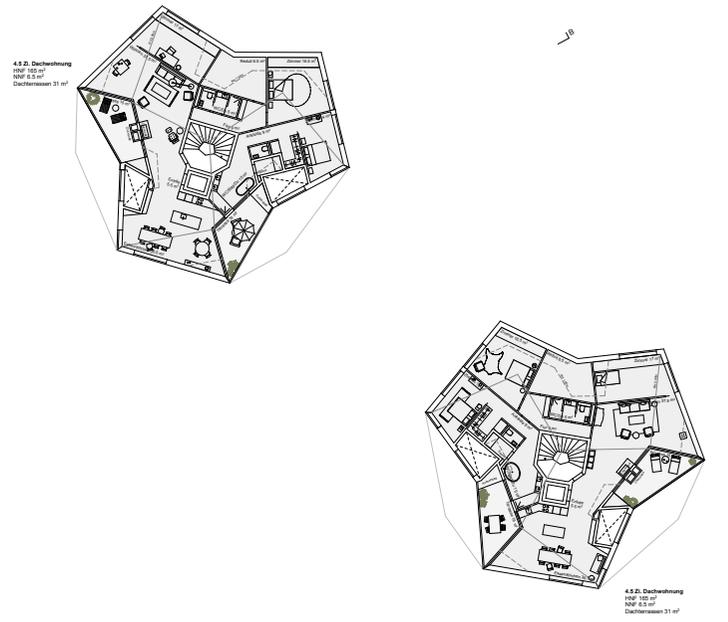
Längsschnitt 1:600



Querschnitt 1:600



Grundriss Obergeschoss 1:600



Grundriss Attikageschoss 1:600



Ansicht Süd-West 1:600





Visualisierung Innenraum Attikageschoss

<b>Projekt 1</b>	
Architektur	<b>atelier ww, Zürich</b>
Projektverfasser	<b>Urs Wüst</b>
Mitarbeit	<b>Michael Frey, Walter Wäschle, Martin Danz, Barbara Robrandt, Ricardo Cabrera Nyst</b>

Der Projektvorschlag versucht in der heterogenen Architekturvielfalt der Nachbarschaft einen Kontrapunkt zu setzen. Das Gebäude soll sich selbstverständlich unpräzise in die Landschaft und die Umgebung einfügen.

Das gewählte Konzept eines lang gezogenen zweigeschossigen Baus richtet sich gegen die – laut Verfasser – alleinige attraktive Südseite aus. Der Baukörper wird aus der Grundrisstypologie heraus entwickelt. Alle Wohnungen sollen einen hohen Wohnwert bekommen, unter optimalem Einbezug der einmaligen Aussicht und Besonnung.

Der Zugang zum Haus erfolgt auf gleichem Geschoss wie die Tiefgaragenzufahrt. Der lang gezogene Korridor öffnet sich im Zentrum des Gebäudes in einen grossen Eingangsbereich, der durch zwei Lichthöfe belichtet wird. Die Wohnungen werden vom internen Eingangsbereich über zwei Treppenhäuser und mit Lift erschlossen.

Die Umgebung wird zurückhaltend gestaltet und soll sich der heutigen Topographie und dem Landschaftsbild zuordnen. Die je vier 3 ½ und 4 ½ Zimmer-Geschosswohnungen orientieren sich um den Lichthof. Alle Wohnungen sollen auch eine spannende Raumabfolge haben, unter bestmöglicher Einbezug des Tageslichtes. Alle Bereiche sind natürlich belichtet, es entstehen keine innenliegenden dunkle Korridore, sondern spannende Aus- und Durchblicke. Die überhöhten Wohn- und Essbereiche sind konsequent gegen die Aussichtsseite orientiert. Sie haben eine grösstmögliche Abwinkelung hin zur Sonnenseite.

Aufgrund der überhöhten Räume im Südbereich weisen die Hälfte aller Wohnungen einen Niveausprung von rund 60 cm aus, die mit einer internen Treppe überwunden wird. Die Qualität der Wohnungen ist hochwertig. Die Grösse der Räume zueinander harmonisch und ausgewogen. Ebenso verfügt die Anlage dem Nutzerprofil entsprechend genügend Nebenräume.

Die klaren räumlichen Strukturen und die kompakte Baumasse ergeben ökonomisch einen guten Wert. Eine Wirtschaftlichkeit setzt sich jedoch auch aus der Komponente des Ertrages zusammen. Diese sind mit der gewählten Wohnungstypologie jedoch nicht dem Ort und der Zielgruppe bezogen ausgeschöpft.



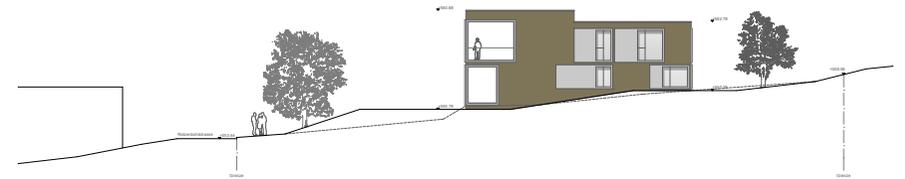
**Modell**

Das Projekt ist in seiner architektonischen Haltung konsequent und nimmt sich gegenüber der umliegenden Bebauung zurück. Auch der Aussenraum wird nur wenig gestaltet und schafft damit einen nahtlosen Übergang zur Umgebung. Er kann allgemein oder privat genutzt werden. Diese Haltung ist nicht ganz konsequent und zeigt ein Konfliktpotential auf.

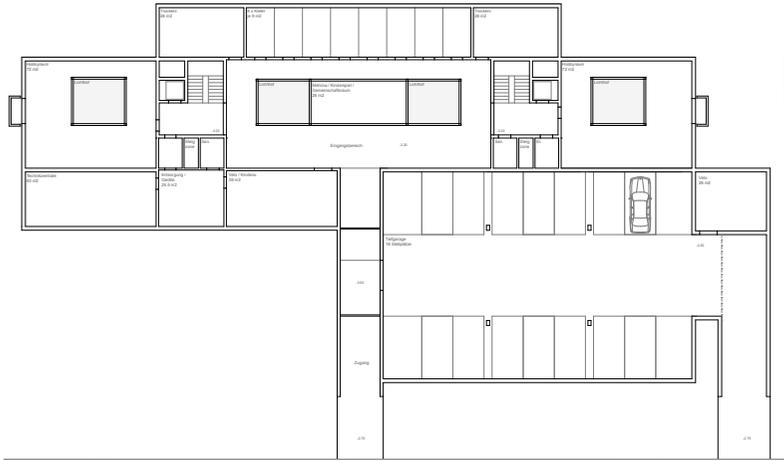
Im unterirdischen Eingangsbereich ist ein öffentlicher Raum vorgesehen, der den an sich grosszügigen Eingang verbaut. Der Adressbildung wurde leider nicht die gleiche Beachtung geschenkt, wie die der konsequenten zurückhaltenden architektonischen Ausdrucksweise des Gebäudes.



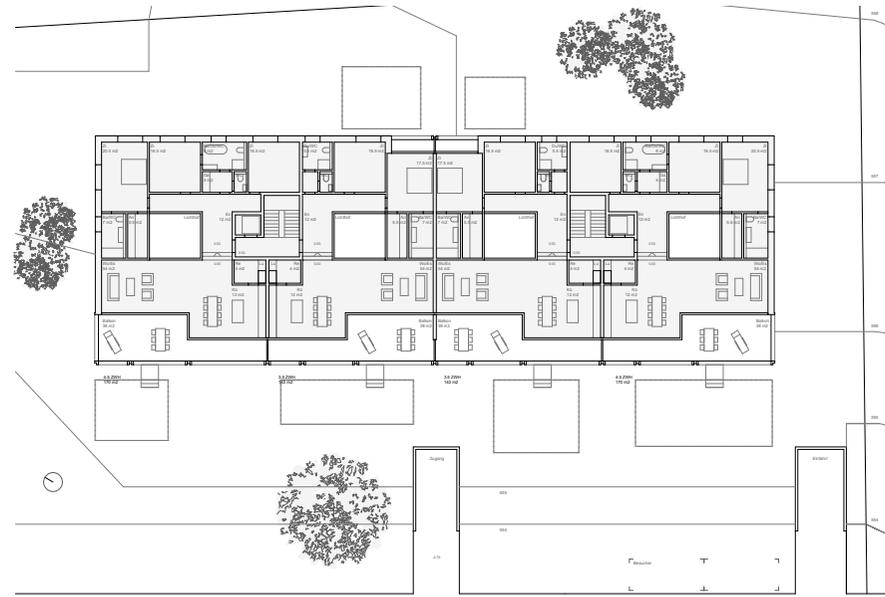
Lageplan 1:2000



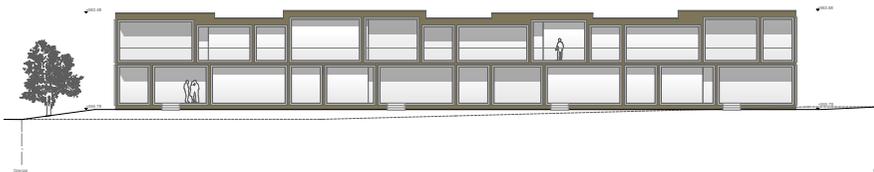
Ansicht Südost 1:600



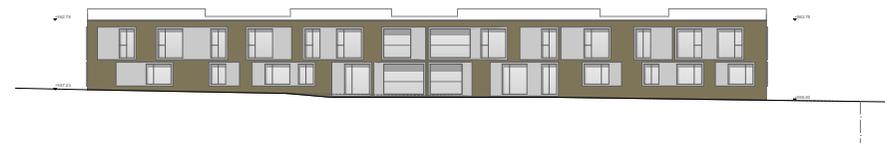
Untergeschoss 1:600



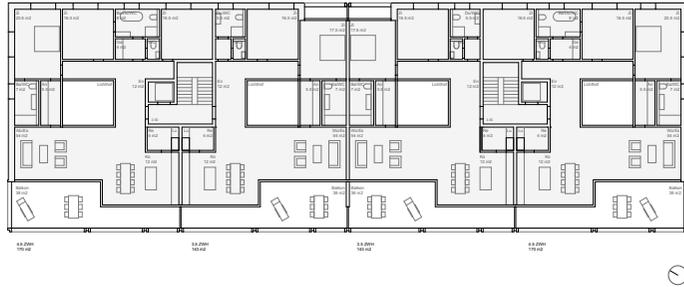
Erdgeschoss 1:600



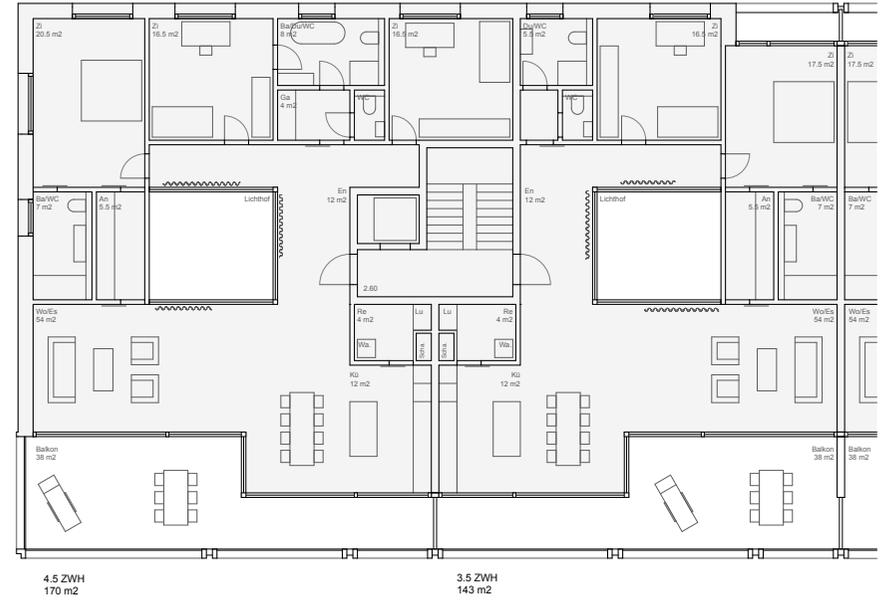
Ansicht Südwest 1:600



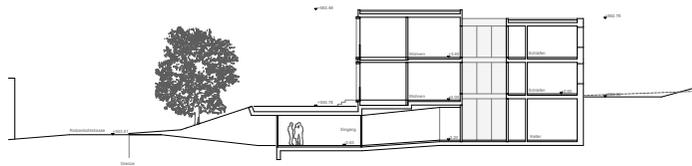
Ansicht Nordost 1:600



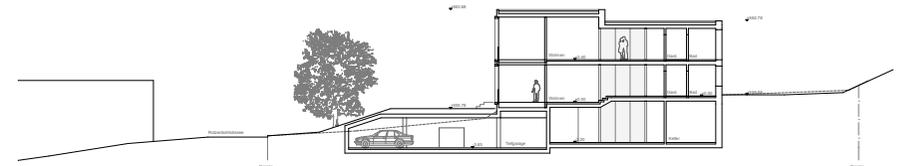
Obergeschoss 1:600



Ausschnitt Grundriss 1. Obergeschoss 1:250



Querschnitt 1:600



Querschnitt Eingang 1:600



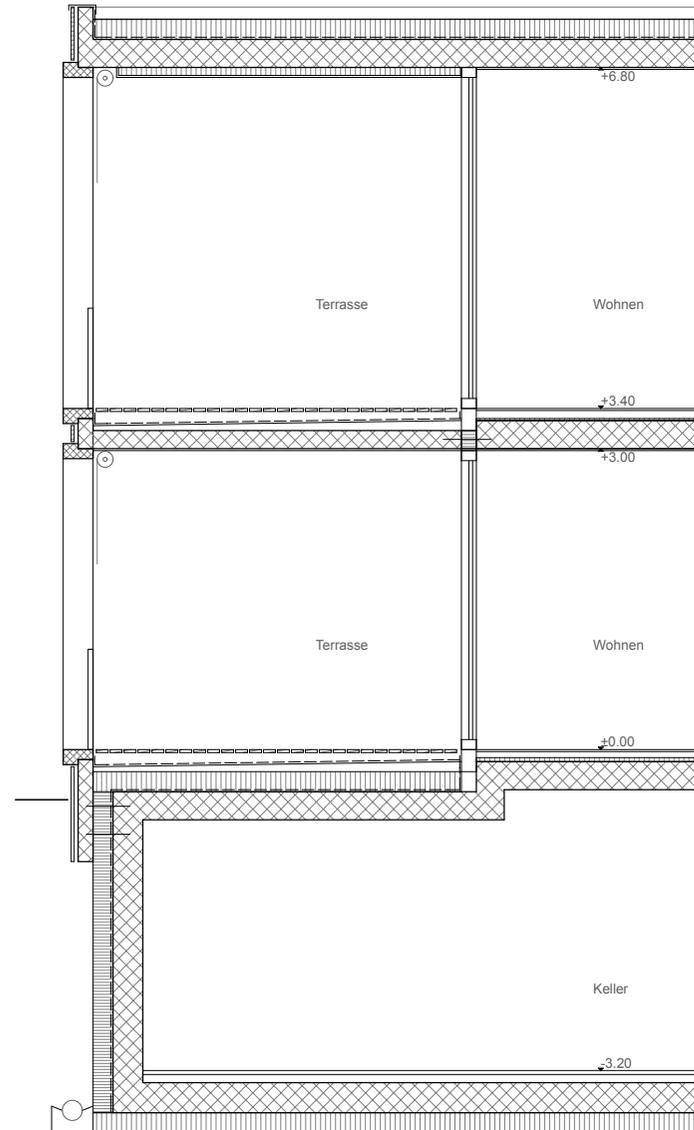
Materialisierung

Südwestfassade:

Balkon: vorgefertigte Betonrahmenelemente  
dazw. hinterlüftete Holzverkleidung, Lärche vorverwittert

Nordostfassade:

Fensterrahmen Betonelemente  
hinterlüftete Holzfassade, Lärche vorverwittert



Detailschnitt 1:75

<b>Projekt 2</b>	
Architektur	<b>endres architekten, Baden</b>
Projektverfasser	<b>Thomas Endres</b>
Mitarbeit	<b>Steffen Jesberger, Chiara Tessarollo, Seline Grüter, Matt Middleton</b>

Die Projektverfasser schlagen vor, zwei unterschiedlich grosse Baukörper leicht versetzt zueinander zu platzieren. Dabei wird durch die geschickte Positionierung die Ausrichtung nach Süden maximiert. Durch das Versetzen der Volumina, quer und parallel zur Hanglage, entsteht eine schlüssige Setzung. Folgerichtig wird die Erschliessung zwischen die beiden Bauten gelegt und mündet in einem kleinen, hangseitig eingepassten Platz. Von hier werden die beiden Bauten mit je vier und drei Wohnungen erschlossen.

Die beiden Baukörper nehmen in Ihrer Positionierung und Volumetrie starken Bezug zu den bestehenden Einfamilienhäusern der unmittelbaren Umgebung auf und postulieren diesen als architektonische Konzeption für das neue Ensemble. Inwiefern aber die Massstäblichkeit der beiden Bauten diesen Bezug noch zulässt bleibt unbeantwortet. Die konzeptionelle Umsetzung der vorgeschlagenen Typologie von Einfamilienhaus mit Garten wird einerseits durch die Grösse der beiden Bauten hinterfragt, andererseits werden auf der Ebene der Landschaftsarchitektur keine typologischen Aussagen zum Thema Garten gemacht. Die Positionierung der nach Aussen greifenden Wandscheiben lässt lediglich eine Ambition erahnen, welche aber in der Ausformulierung der Grenzen zwischen privaten Aussenräumen und dem Landschaftsraum nicht eingelöst wird.

Der Vorschlag der beiden Baukörper gliedert drei architektonische Themen auf drei unterschiedlichen Ebenen. Wand, Loggia und Attika. Im Erdgeschoss werden mit ausladenden Wandscheiben die Räume primär gelenkt und definieren die baulichen Grenzen der einzelnen Wohneinheiten. Im Obergeschoss wird das Thema der umlaufenden Loggia zelebriert. Das Attikageschoss bildet mit seiner Rückstaffelung und der umseitigen Terrasse den baulichen Abschluss der übereinander gelegten Architekturen. Die Ausgangslage für eine architektonische Interpretation dieser Themen ist somit klar umrissen. Das Projekt versucht nun diese drei Themen isoliert und fast mechanisch zu lösen, ohne dabei jedoch das Potential dieser Themen voll auszuschöpfen. So vermögen die Wände im Erdgeschoss jenseits ihrer territorialen Grenzziehung kaum strukturell und räumlich zu überzeugen und verkümmern vielmehr als Reminiszenz einer guten Idee. In den Obergeschossen wird das Thema der Loggia wenig differenziert und bleibt lediglich architektonische



**Modell**

Absichterklärung.

Der Landschaft wird in diesem Projekt eine klare Rolle zugewiesen. Im Sinne einer typologischen Referenz an Einfamilienhaus und Garten soll zwischen Landschaft und Garten unterschieden werden. Die im Erdgeschoss ausformulierten Wandscheiben werden aber für diese typologische Unterscheidung nicht genutzt. Es scheint daher die Vorstellung einer offenen Landschaft vorzuherrschen, welche aber lediglich stiefmütterlich ausgearbeitet ist und im Kontext der Zonierung der privaten Außenräume nicht nachvollziehbar ist.

Der Projektvorschlag Duett ist ansatzweise sehr spannend und thematisiert ein für diesen Ort substantielles Thema von Haus und Garten. Im Kontext einer Mehrfamilienhausanlage mit zwei Baukörpern stellt sich jedoch bald die Frage nach der Angemessenheit des gewählten konzeptionellen Ansatzes und nach dessen architektonischer Umsetzung. Die Projektverfasser entwickeln zwar eine Reihe von plausiblen Grundrissen, loten aber das architektonische und strukturelle Potential ihrer Konzeption nicht voll aus. Das Projekt bleibt daher im Ansatz spannend, aber in der architektonischen Umsetzung eher schematisch.



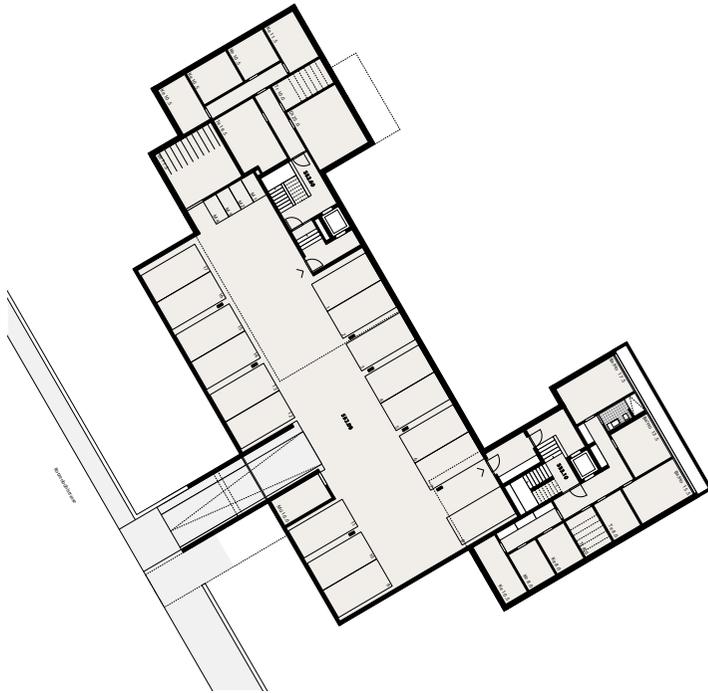
Visualisierung Eingangssituation



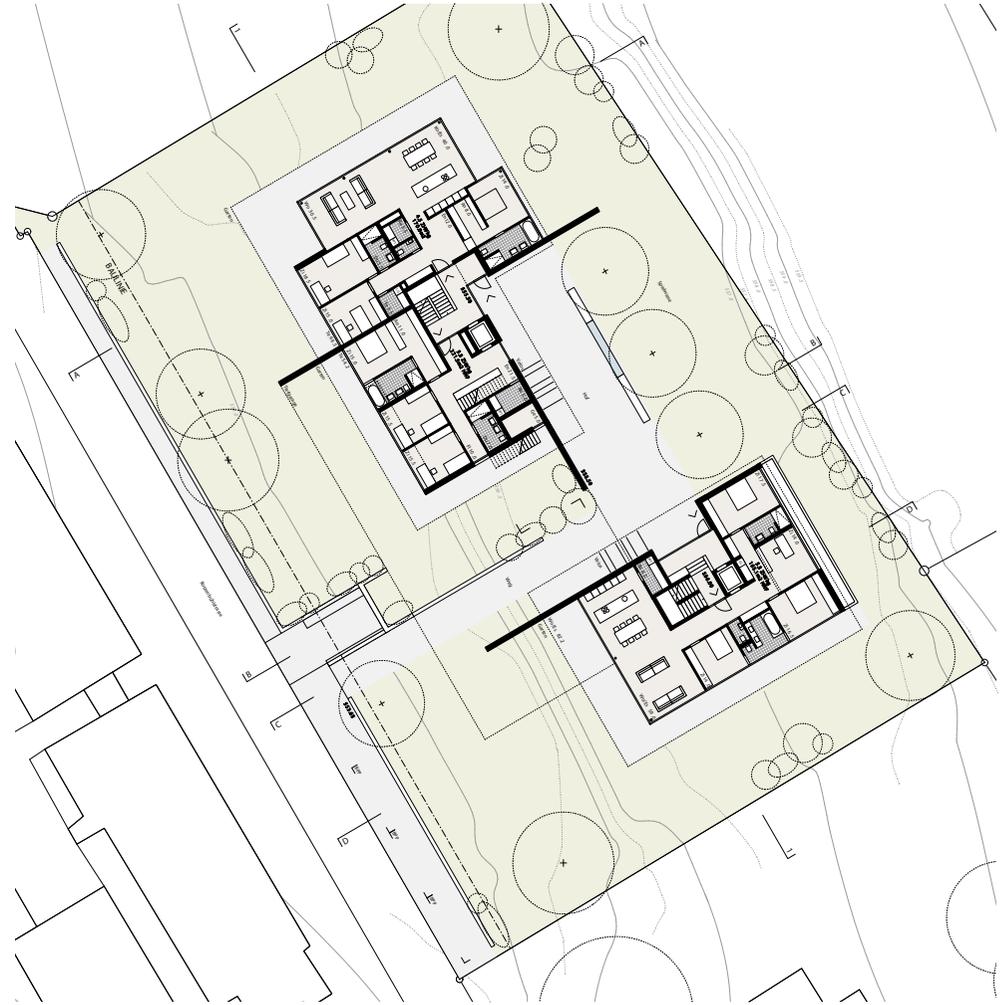
Lageplan 1:2000



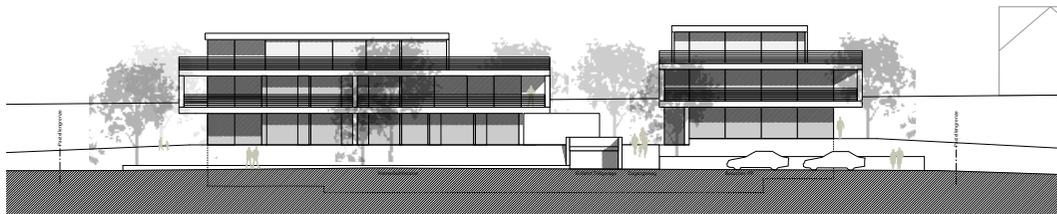
Visualisierung Ansicht Richtung Nord-Ost



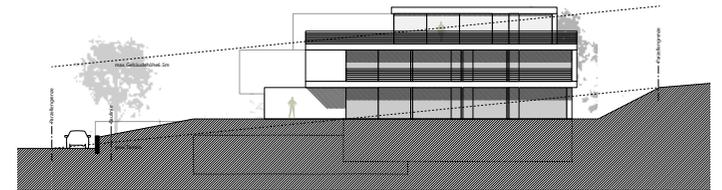
Grundriss Untergeschoss 1:600



Grundriss Erdgeschoss 1:600



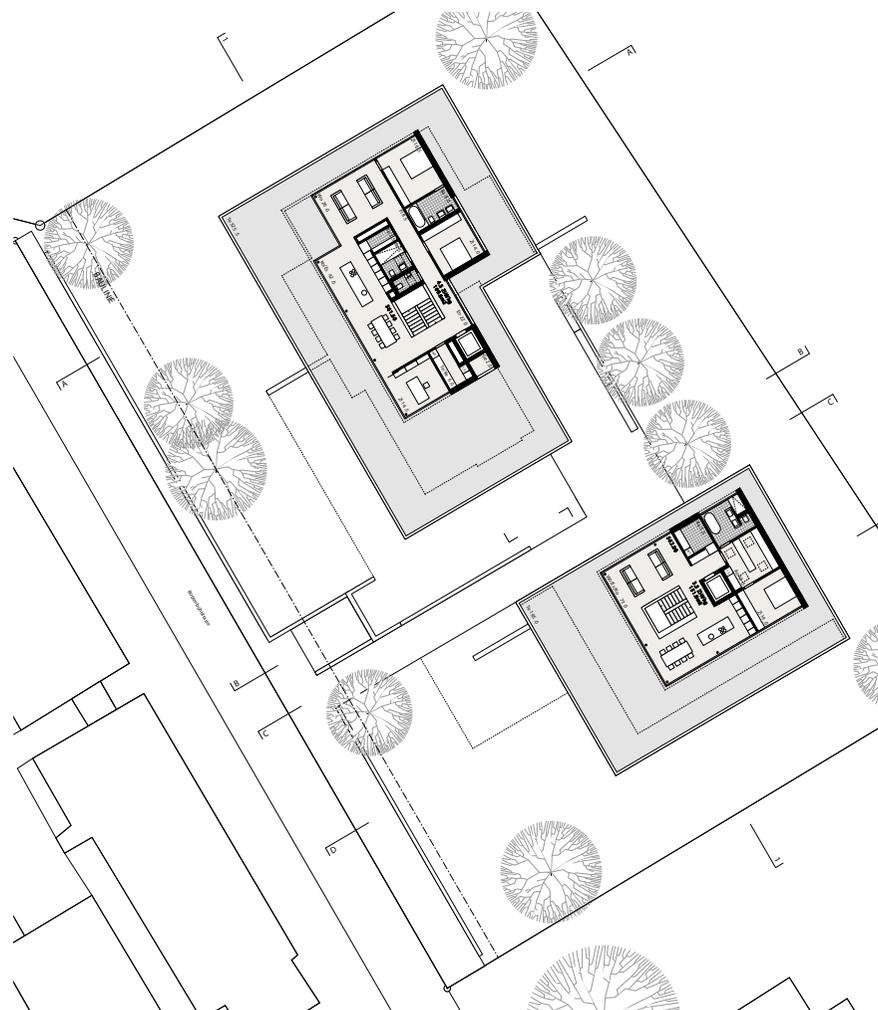
Ansicht Südwest 1:600



Ansicht Südost 1:600



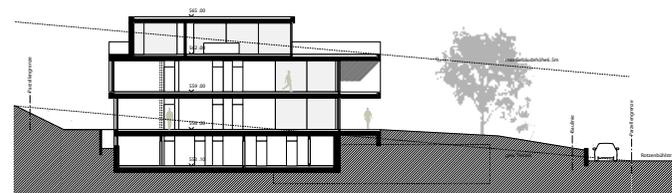
Grundriss Obergeschoss 1:600



Grundriss Atikageschoss 1:600



Längsschnitt 1:600



Querschnitt 1:600





Visualisierung Haus Nord Wohnung links 1. OG

<b>Projekt 4</b>	<b>WEIDTERRASSEN</b>
Architektur	<b>Peter Kunz Architektur, Winterthur</b>
Projektverfasser	<b>Peter Kunz</b>
Mitarbeit	<b>Sebastian Parthier</b>
Landschaftsarchitektur	<b>vetschpartner, Zürich</b> <b>Walter Vetsch, Nils Lüpke</b>
Ingenieure	<b>Raumanzug, Zürich</b> <b>Daniel Gigen, HLK und Bauphysik</b>

Die Projektverfasser wählen als Strategie im Spannungsfeld von maximaler Ausnützung und vertrauter Massstäblichkeit im Quartier ein flächiges Gebäudevolumen. Es wird, entsprechend dem Hangverlauf, auf zwei Ebenen entwickelt und bildet als flaches Gebäudevolumen einen klaren Abschluss zum freien Landschaftsraum. Die architektonische Gestaltung ist unprätentiös, einfach klar und schlüssig. Der zurückhaltende Anschluss des niedrigen Baukörpers an den offenen Landschaftsraum steht im Vordergrund.

Einen faszinierenden Entwurfsansatz sieht das Beurteilungsgremium in der Ausgestaltung der Autoabstellplätze als Carport, welcher gut belichtet und gestaltet als eigentlicher Ankunfts- und Begegnungsort der Bewohnerinnen und Bewohner ausgebildet wurde. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass dieser Ansatz noch radikaler ausformuliert werden könnte. Der Carport hat das Potenzial Ankunfts- und Begegnungsort sowohl für Bewohner als auch für Besucher zu werden, womit auch die Adressbildung für die gesamte Überbauung geklärt wäre. Die Zugangssituation für Besucher vermag nämlich nicht zu überzeugen. Die direkten Zugänge ab der Rotzenbühlstrasse und der seitliche Zugangsweg ums Gebäude sind wenig attraktiv. Die Eingangssituationen für beide Wohnungstypen sind minimal und mit dem gehobenen Wohnungssegment nicht übereinstimmend. Von einer gemeinsamen Adressbildung ist wenig zu spüren.

Der Preis für die flächige Gebäudevolumetrie ist der enorm grosse Fussabdruck, der auf dem Grundstück erzeugt wird. Die verbleibende Umgebungsfläche beschränkt sich auf den Grenzabstandsbereich. Eine «Vernetzung» mit dem Freiraum ist nicht auszumachen, Vielmehr «stösst» der Freiraum auf die klar umgrenzte Überbauung. Der Übergang wird mit einer geschickten Gartengestaltung auf der Nordostseite etwas gemildert. Der Vorbereich an der Rotzenbühlstrasse wird zusammen mit dem Vorbereich der gegenüberliegenden Überbauung kaum über die Aussenraumqualitäten gängiger Neubauquartiere hinauswachsen.

Die Wohnungen weisen optimierte Grundrisse, mit wenig verkehrsflächen, attraktiven Raumgefügen und schön proportionierten Individualräumen auf. Die Terrassen sind als grosszügige, vor Einblicken gut geschützte Aussenwohnräume, ausgebildet. Die Typologie der Reihenhaussiedlung führt zwar zu gleichwertigen Wohnungen, es wird jedoch die Chance



**Modell**

verpasst, den rundum attraktiven Landschaftsraum für unterschiedlich orientierte und mehrseitig ausgerichtete Wohnungen zu nutzen. Die tieferliegenden, südwestlichen Wohnungen sind nur einseitig ausgerichtet und partizipieren wegen der gegenüberliegenden Überbauung nur eingeschränkt vom «uneingeschränkten Blick über das Reusstal und den Mutschellen». Die oberen Wohnungen sind diesbezüglich optimal positioniert. Zudem partizipieren diese durchgehenden organisierten Wohnungen auch am östlichen Landschaftsraum.

Insgesamt überzeugt der Entwurf durch eine einfache und zurückhaltende Durchgestaltung, die bestechende Idee des Carports als Ankunftsort und die optimal organisierten Wohnungen. Die Eingangsbereiche und Wohnungszugänge, sowie die Typologie als Reihenhäuser, stimmen jedoch mit dem Anspruch an einen gehobenen Wohnungsbau in diesem Preissegment nicht ganz überein. Der rundum freie Landschaftsraum wurde zu wenig als Potenzial zur Attraktivitätssteigerung des Wohnungsangebots genutzt.



Lageplan 1:2000



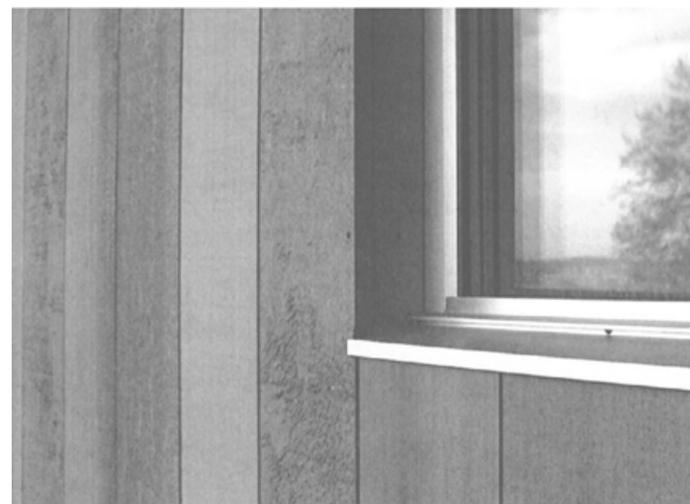
Referenzbild Terrasse (Stadterrassen, Kunz Architektur)



Referenzbild Aussensitzplatz (Haus K, Kunz Architektur)



Referenzbild Tiefgarage (Garage Herdern, Kunz Architektur)



Referenzbild Zedernholzschalung (Landenberg, Kunz Architektur)



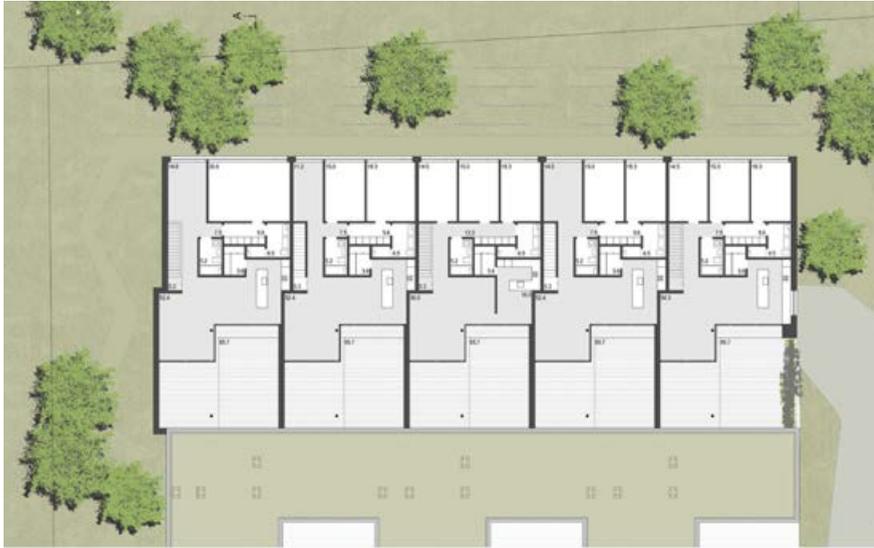
Grundriss Ebene 1 1:600



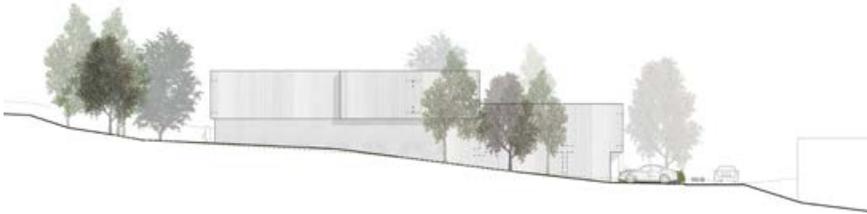
Grundriss Ebene 0 1:600



Querschnitt 1:600



Grundriss Ebene 2 1:600



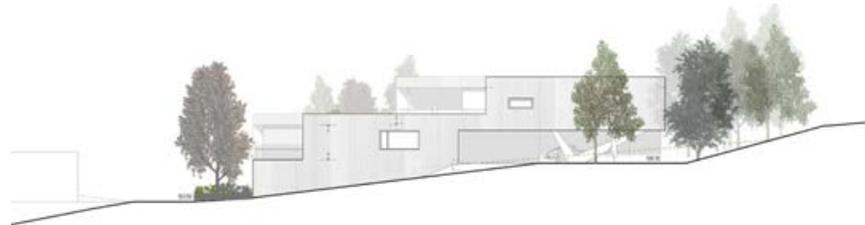
Ansicht Nordwest 1:600



Ansicht Südwest 1:600

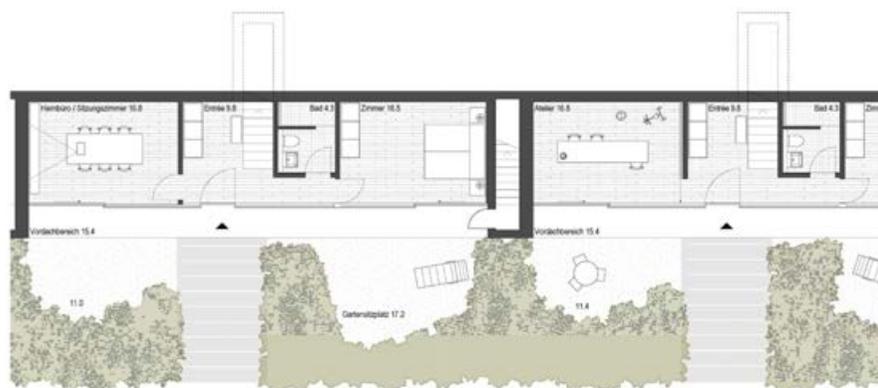


Ansicht Nordost 1:600



Ansicht Südost 1:600





Schemagrundriss Wohnung Ebene 0/1 1:250



Schemagrundriss Wohnung Ebene 2 1:250

---

<b>Projekt 5</b>	
Architektur	<b>wild bär heule architekten, Zürich</b>
Projektverfasser	<b>Ivar Heule</b>
Mitarbeit	<b>Thomas Hauser, Benjamin Heller</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Hager Partner, Zürich</b>
Ingenieure	<b>BSP-Energie, Zürich</b>

---

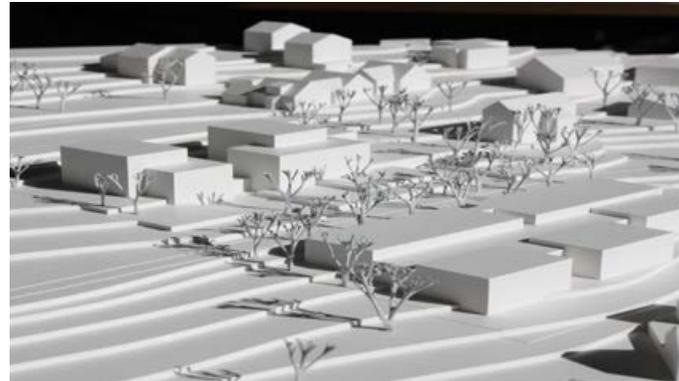
Typologisch betrachtet gehört der Vorschlag zu den Projekten, die zwei Baukörper vorschlagen. Er unterscheidet sich aber massgebend von diesen, da er eine terrassenartige Aussenraumgestaltung vorsieht und mit einer Verbindung der beiden Volumen im Sockelgeschoss den Charakter einer Wohnanlage erzeugt.

Das Projekt versucht einerseits, durch eine Gliederung der Baukörper die Massstäblichkeit und die Körnung des angrenzenden Einfamilienhausquartiers zu übernehmen und andererseits durch die Terrassierung des Aussenraums sich in die Umgebung und in die Topographie einzuordnen. Diese Bestrebungen gelingen jedoch nur bedingt: Die vergleichsweise massige Volumetrie, die aufeinander abgestimmte Setzung der beiden Gebäude und deren Zusammenbinden über ein Sockelgeschoss schränken die beabsichtigte Einordnung des Neubaus entscheidend ein.

Gleichwohl weist das Projekt Qualitäten auf. Der stimmungsvoll gestaltete Aussenraum mit seinen differenzierten Zuordnungen der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche sowie die Staffelung der architektonisch sorgfältig gestalteten Baukörper bieten zusammen mit einer hochwertig ausgearbeiteten Holzfassade gute Voraussetzungen für eine attraktive Wohnsituation.

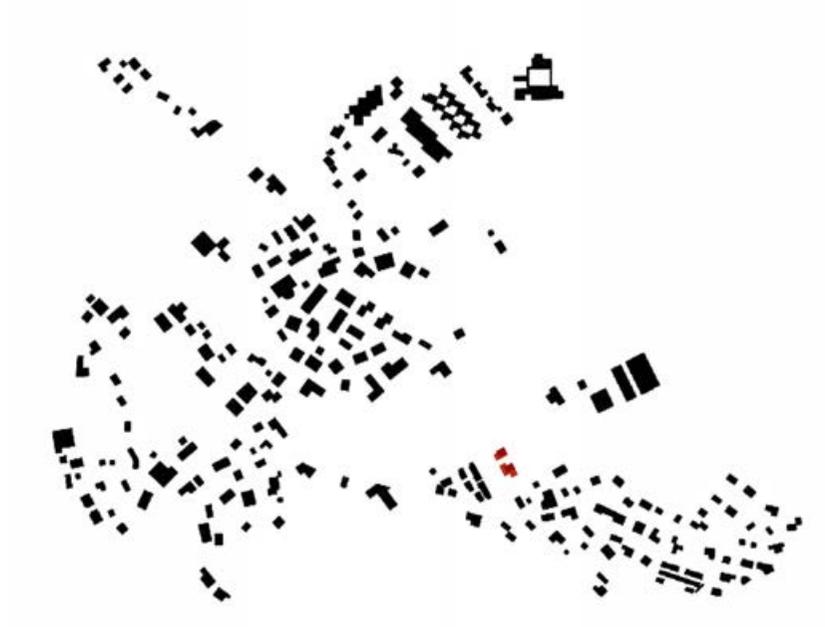
Sämtliche Wohnungen werden von der Strasse über einen ebenerdigen Vorplatz und eine gemeinsame Eingangshalle, mit direkt daran angrenzender Autoeinstellhalle, erschlossen. Diese Ausformulierung erscheint im bestehenden Kontext jedoch unangebracht. Die Attraktivität der vorgeschlagenen Halle wird bezweifelt. Positiv bewertet werden jedoch die natürlich belichteten Treppenhäuser mit Ausblick in die Landschaft.

Eine grosse Vielfalt an drei- und vierseitig ausgerichteten Geschoss- und Maisonette-Wohnungen mit sorgfältig durchdachten Grundrissen zeugen im Zusammenspiel mit den geschickt gesetzten Terrassen, die jeweils Bezug zu den Wohnräumen nehmen, von hoher Qualität. Indes könnte eine freiere Setzung der Gebäudekörper, auch auf der Ebene der Wohnungsgrundrisse, die teilweise vorhandene Einsichtsproblematik entschärfen und zu besseren Ausblicken aus den Wohnungen in die attraktive Umgebung führen.



**Modell**

Das auf vielen Ebenen sorgfältig ausgearbeitete Projekt vermag trotz den zahlreichen positiv bewerteten Aspekten in seiner Grundidee nicht zu überzeugen. Zudem werden eine spezifische Identität und eine feste Verankerung am besonderen Ort vermisst.



Schwarzplan



Lageplan 1:2000



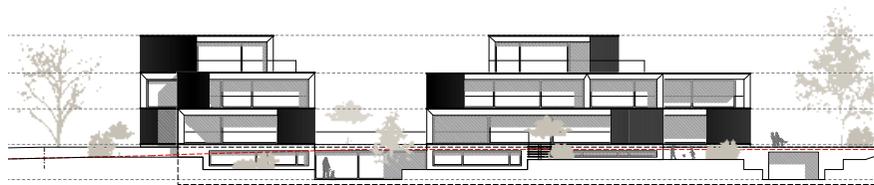
Aussenansicht



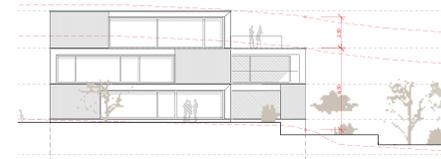
Grundriss Untergeschoss 1:600



Grundriss Erdgeschoss 1:600



Ansicht Südwest 1:600



Ansicht Nordwest 1:600



Ansicht Südost 1:600

4.5 Maisonette | 200 m<sup>2</sup>



3.5 | 117 m<sup>2</sup>

4.5 | 185 m<sup>2</sup>



4.5 Maisonette | 228 m<sup>2</sup>

4.5 Maisonette | 200 m<sup>2</sup>

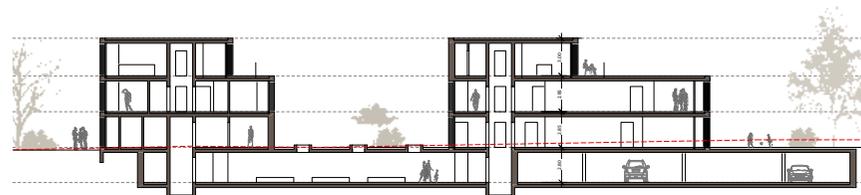


4.5 Maisonette | 228 m<sup>2</sup>

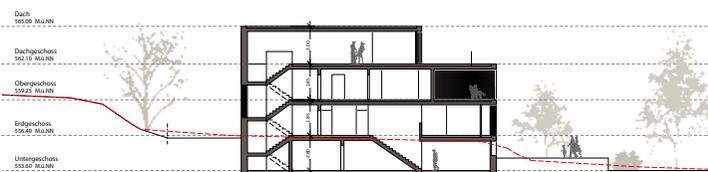


Grundriss Obergeschoss 1:600

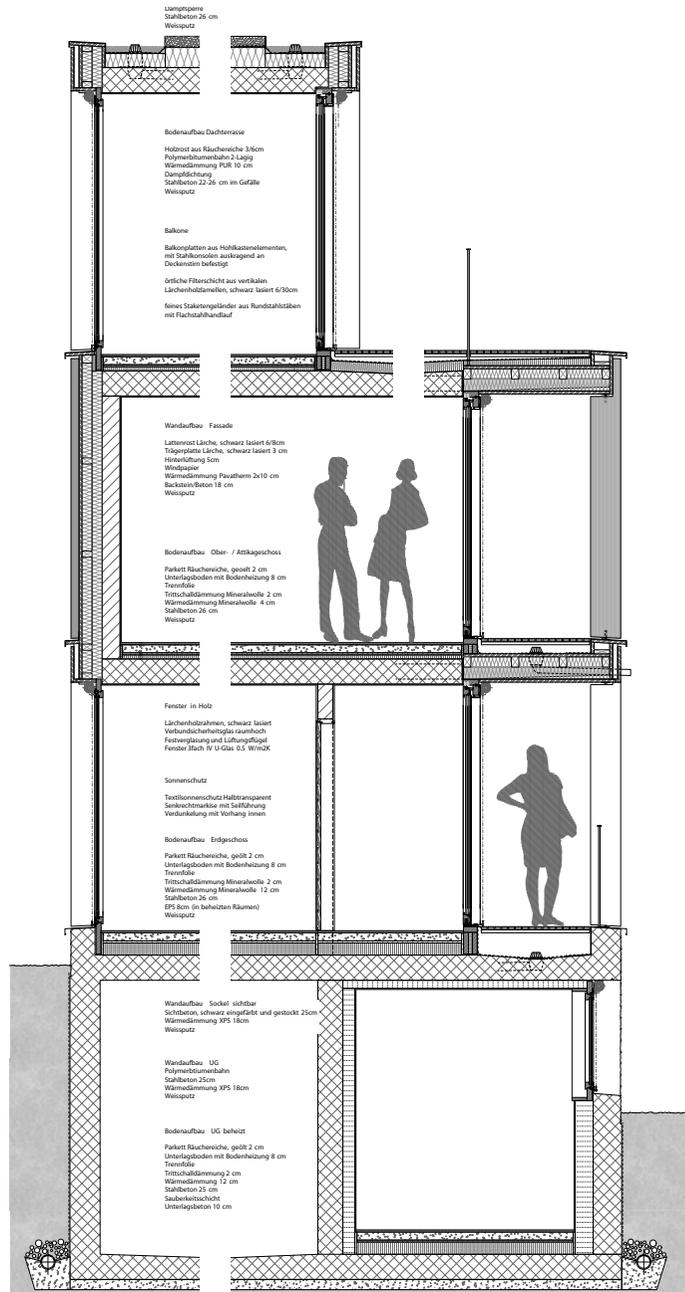
Grundriss Attikageschoss 1:600



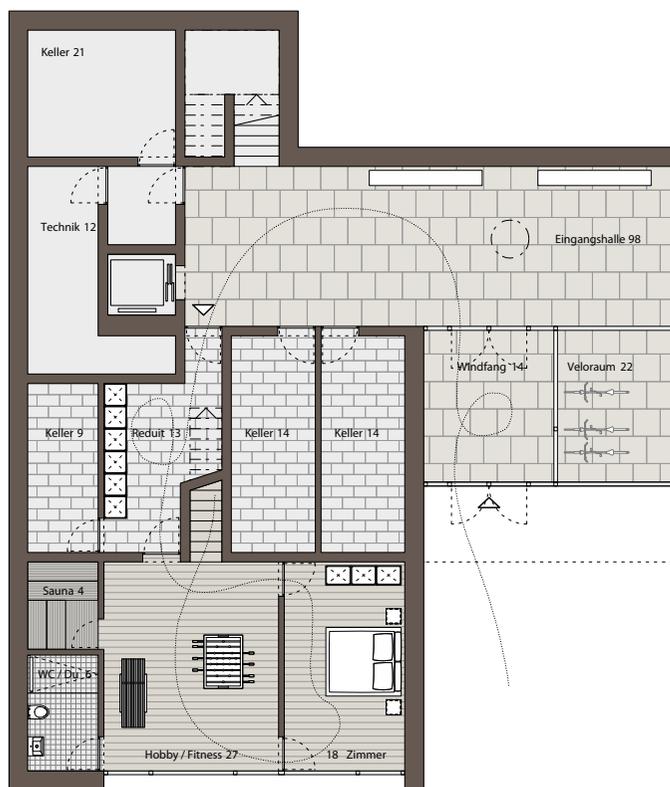
Längsschnitt 1:600



Querschnitt 1:600



Detailschnitt 1:75



Schemagrundriss Untergeschoss 1:200



Schemagrundriss Erdgeschoss 1:200

plan

zeit

planzeit GmbH

**Bauherrenberatung  
Projektentwicklung  
Baukommunikation**

Rosengartenstrasse 1  
CH-8037 Zürich  
Telefon 044 201 37 70

[www.planzeit.ch](http://www.planzeit.ch)